
SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa.....	3
Descrizione.....	3
Lotto Unico.....	3
Completezza documentazione ex art. 567.....	3
Titolarità.....	3
Confini.....	4
Consistenza.....	4
Cronistoria Dati Catastali.....	5
Dati Catastali.....	5
Precisazioni.....	6
Patti.....	6
Stato conservativo.....	6
Parti Comuni.....	6
Servitù, censo, livello, usi civici.....	6
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	7
Stato di occupazione.....	7
Provenienze Ventennali.....	7
Formalità pregiudizievoli.....	8
Normativa urbanistica.....	8
Regolarità edilizia.....	9
Vincoli od oneri condominiali.....	11
Stima / Formazione lotti.....	11
Riserve e particolarità da segnalare.....	12
Riepilogo bando d'asta.....	14
Lotto Unico	14
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 470/2019 del R.G.E.....	16
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 186.900,00	16

INCARICO

In data 27/11/2019, il sottoscritto Geom. Mosconi Paolo, con studio in Via Stampiglia, 51 - 00040 - Lanuvio (RM), email paolomosconi@tiscali.it, Tel. 3356386250, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 17/12/2019 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Anzio (RM) - Via dei Fiordalisi N. 11 Località Lido dei Pini, interno 5, piano terra-Primo

DESCRIZIONE

Porzione di Villino plurifamiliare elevantesi su piani terra e primo distinto con il numero interno 5 (cinque), composto al piano terra da ingresso-salone con angolo cottura, bagno e Sala Hobby con annesse due corti esclusive, al piano primo da camera, disimpegno, bagno e soffitta.

Il lotto è collocato all'interno di una vasta area residenziale in località Lido dei Pini.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

Non avendo recapiti dell'esecutata, lo scrivente CTU si è recato più volte presso l'immobile con la speranza di reperire qualche abitante, finché non è stato possibile contattare il titolare della società proprietaria che ha consentito l'accesso senza creare ostacoli di sorta.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Anzio (RM) - Via dei Fiordalisi N. 11 Località Lido dei Pini, interno 5, piano terra-Primo

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Come indicato dal professionista delegato, Notaio Marco Sepe, risulta che la documentazione di cui

all'art 567 c.p.c., risulta completa.

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- [REDACTED] (Proprietà 1/1)
Codice fiscale: [REDACTED]
Partita IVA: [REDACTED]
Via [REDACTED]
00147 - Roma (Rm)

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- [REDACTED] (Proprietà 1/1)

La quota di proprietà facente capo all'esecutato e oggetto del pignoramento è pari al 100%.

CONFINI

L'unità immobiliare in oggetto confina con: via dei Fiordalisi, unità immobiliari appartenenti allo stesso fabbricato e distinte con gli interni N. 6, 2 e 4, particella N. 630, salvo altri.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Soggiorno	18,50 mq	23,63 mq	1,00	23,63 mq	4,20 m	Terra
Cucina/Pranzo	16,87 mq	19,63 mq	1,00	19,63 mq	2,80 m	Terra
Sala Hobby	11,27 mq	13,61 mq	1,00	13,61 mq	2,45 m	Terra
Bagno	6,50 mq	8,43 mq	1,00	8,43 mq	2,80 m	Terra
Disimpegno	3,20 mq	3,35 mq	1,00	3,35 mq	2,80 m	Terra
Corte/Giardino	134,60 mq	147,04 mq	0,20	29,41 mq	0,00 m	Terra
Chiostrina	7,37 mq	9,00 mq	0,40	2,25 mq	0,00 m	Terra
Portico	17,13 mq	17,13 mq	0,45	7,71 mq	2,80 m	Terra
Camera	11,80 mq	14,51 mq	1,00	14,51 mq	2,75 m	Primo
Bagno	3,03 mq	4,07 mq	1,00	4,07 mq	2,75 m	Primo
Disimpegno	2,16 mq	2,44 mq	1,00	2,44 mq	2,75 m	Primo
Soffitta	12,14 mq	16,03 mq	0,50	8,02 mq	2,25 m	Primo
Totale superficie convenzionale:				137,06 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				137,06 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 23/07/2004 al 26/08/2013	[REDACTED]	Catasto Fabbricati Fg. 42, Part. 39, Sub. 2-3 Categoria A2
Dal 02/09/2013 al 12/09/2013	[REDACTED]	Catasto Fabbricati Fg. 42, Part. 642, Sub. 17-18-19 Categoria A7
Dal 02/09/2013 al 12/09/2013	[REDACTED]	Catasto Fabbricati Fg. 42, Part. 642, Sub. 20 Categoria C6
Dal 12/09/2013 al 10/10/2013	[REDACTED]	Catasto Fabbricati Fg. 42, Part. 642, Sub. 504-18-19 Categoria A7
Dal 12/09/2013 al 10/10/2013	[REDACTED]	Catasto Fabbricati Fg. 42, Part. 642, Sub. 20 Categoria C6
Dal 10/10/2013 al 26/02/2020	[REDACTED]	Catasto Fabbricati Fg. 42, Part. 642, Sub. 513 Categoria A7 Cl.4, Cons. 6 Rendita € 82.117,00 Piano T-1
Dal 10/10/2013 al 26/02/2020	[REDACTED]	Catasto Fabbricati Fg. 42, Part. 642, Sub. 20 Categoria C6
Dal 10/10/2013 al 26/02/2020	[REDACTED]	Catasto Fabbricati Fg. 42, Part. 642, Sub. 20 soppresso Categoria C6

Avendo riscontrato difformità sui luoghi rispetto a quanto risultante nella banca dati del Catasto (dovute all'accorpamento del garage con l'abitazione e del conseguente cambio della destinazione d'uso di questo, nonché della creazione della soffitta al piano primo), ho provveduto io stesso a redigere apposita variazione catastale allineando quindi la planimetria agli atti con quanto risulta nella realtà.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	42	642	513		A7	4	6	98 mq	82117 €	T-1		

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

Avendo riscontrato difformità sui luoghi rispetto a quanto risultante nella banca dati del Catasto (dovute all'accorpamento del garage con l'abitazione e del conseguente cambio della destinazione d'uso di questo, nonché della creazione della soffitta al piano primo), ho provveduto io stesso a redigere apposita variazione catastale allineando quindi la planimetria agli atti con quanto risulta nella realtà.

Conseguentemente a quanto sopra, si fa presente che:

i dati indicati nel pignoramento, seppur non corrispondendo a quelli attuali (a causa delle variazioni introdotte dallo scrivente in questa fase), hanno in precedenza individuato correttamente il bene interessato dalla procedura.

Si allegano Pratica di variazione depositata in catasto, nuova planimetria aggiornata e visura catastale aggiornata.

PRECISAZIONI

Nulla da osservare.

PATTI

Nulla da osservare.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile si presenta sia internamente che esternamente in buone condizioni manutentive.

PARTI COMUNI

Non vi sono parti comuni ad eccezione delle opere strutturali collocate nei confini tra le porzioni immobiliari.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Da dichiarazione del rappresentante della società eseguita riportata a verbale (che si allega), all'interno del giardino, in prossimità del porticato si trova un pozzo artesiano che è al servizio dell'approvvigionamento idrico a favore di tutte le unità immobiliari facenti parte del fabbricato.

Unitamente al pozzo si trovano anche il vano pompa ed una cisterna di raccolta dell'acqua pompata.

L'unità immobiliare ha accesso diretto ed autonomo dalla pubblica via (Via dei Fiordalisi).

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il fabbricato è costruito con struttura portante in cemento armato intelaiato, solai prefabbricati gettati in opera e tamponature esterne a cassa vuota in laterizi forati.

Il Tutto in buono stato manutentivo.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi senza titolo.

In sede di sopralluogo, il titolare della società eseguita, [REDACTED] ha dichiarato che il bene è locato in virtù di un regolare contratto di locazione mostrato al CTU.

Detto contratto (che si riporta in allegato) non risulta però che sia stato registrato.

Dallo stesso documento, si rileva che l'immobile è stato concesso in locazione a [REDACTED]
[REDACTED]

Il contratto, della durata di 4 anni ha decorrenza dal 01/06/2019 al 31/05/2023 con possibilità di rinnovo automatico in assenza di disdetta.

Il prezzo è stato concordato in € 6.000,00 annui da pagarsi in rate mensili anticipate di € 500,00 cadauna.

E' previsto l'adeguamento annuale del canone in base alla variazione dell'indice ISTAT ridotto al 75%.

PROVENIENZE VENTENNALI

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Non risultano atti successivi al pignoramento e formalità connesse.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Oneri di cancellazione

Le formalità ad oggi presenti riguardano prevalentemente la presente procedura giudiziaria.

Per completezza, si riportano tutte le formalità gravanti sull'immobile.

TRASCRIZIONE A FAVORE del 11/12/2013 - Registro Particolare 37085 Registro Generale 54086, Pubblico ufficiale CARELLA ANTONIO Repertorio 184726/28001 del 06/12/2013

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA, Immobili siti in ANZIO (RM)

ISCRIZIONE CONTRO del 11/12/2013 - Registro Particolare 7094 Registro Generale 54087, Pubblico ufficiale CARELLA ANTONIO Repertorio 184727/28002 del 06/12/2013, IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO, Immobili siti in ANZIO (RM)

ISCRIZIONE CONTRO del 24/05/2018 - Registro Particolare 4131 Registro Generale 24515, Pubblico ufficiale TRIBUNALE ORDINARIO Repertorio 206/2017 del 05/01/2017, IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO, Immobili siti in ANZIO (RM)

TRASCRIZIONE CONTRO del 21/10/2019 - Registro Particolare 36014 Registro Generale 51553, Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO DI VELLETRI Repertorio 6216/2019 del 16/09/2019, ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI, Immobili siti in ANZIO (RM)

NORMATIVA URBANISTICA

L'area ove è collocato il fabbricato che comprende il bene oggetto della procedura è situata in zona B1 di PRG (Satura).

Le Norme Tecniche di Attuazione (NTA) del PRG per tale zona prescrivono quanto segue:

"15.1 B/1.

Sono le zone "sature" costruite prevalentemente nel secondo dopoguerra con interventi temporalmente differiti e con difformità volumetriche a volte anche notevoli.

Esse comprendono gli interventi in essere, non realizzati del tutto o parzialmente realizzati - o realizzati con misure difformi alle prescrizioni definite dal P.R.G. vigente al momento della costruzione - ovvero non ancora costruiti ma concessi con patto ancora valido con l'Amministrazione comunale.

In queste aree valgono i parametri stabiliti negli atti amministrativi.

E' prevista la ristrutturazione, la demolizione e ricostruzione, totale o parziale.

In ogni caso, al fine di migliorare l'assetto qualitativo del luogo nonché la vivibilità delle abitazioni, secondo i criteri stabiliti nell'articolo precedente, è consentito un aumento di superficie pari a un massimo del 15%.

Questa percentuale aumenta fino al 20% per cento nel caso in cui - mediante l'unione di due o più fabbricati - si determini una migliore e qualitativamente superiore, organizzazione degli spazi liberi, di parcheggio e di verde.

- Nel caso in cui il fabbricato esistente non abbia sviluppato la volumetria prevista dalla normativa del P.R.G. vigente al momento del rilascio della concessione edilizia, è ammesso di realizzare la superficie

m ancante e di usufruire del "bonus" del 15 o 20% sul totale della superficie che si sarebbe potuta realizzare.

- Nel caso invece che sia stata superata la volumetria prevista dalla normativa di P.R.G. vigente al momento del rilascio della concessione edilizia, non è consentito nessun aumento di superficie utile.
- Nel caso di lotti liberi non individuati nella cartografia alla scala 1:2000 (e non derivanti da frazionamenti eseguiti dopo la data di adozione delle presenti norme) valgono le prescrizioni del successivo articolo 15.2 B/2".

Dall'esame della documentazione acquisita si ritiene che in merito agli interventi di Cambio della destinazione d'uso del locale garage, l'aggiudicatario non potrà presentare domanda di condono sulla base del combinato disposto degli art. 46, comma 5°, del DPR 6 giugno 2001, n. 380 [Le nullità di cui al presente articolo non si applicano agli atti derivanti da procedure esecutive immobiliari, individuali o concorsuali. L'aggiudicatario, qualora l'immobile si trovi nelle condizioni previste per il rilascio del permesso di costruire in sanatoria, dovrà presentare domanda di permesso in sanatoria entro centoventi giorni dalla notifica del decreto emesso dalla autorità giudiziaria.] e art. 40, comma 6 della L. 28 febbraio 1985, n. 47 [Nella ipotesi in cui l'immobile rientri nelle previsioni di sanabilità di cui al capo IV della presente legge e sia oggetto di trasferimento derivante da procedure esecutive, la domanda di sanatoria può essere presentata entro centoventi giorni dall'atto di trasferimento dell'immobile purché le ragioni di credito per cui si interviene o procede siano di data anteriore all'entrata in vigore della presente legge], perché le ragioni del credito non risultano antecedenti alla data di entrata in vigore della Legge 47/85, cosa che fa decadere uno dei requisiti base.

E' da rilevare infine che, comunque, l'altezza interna del locale non è tale da farlo rientrare tra i requisiti minimi per il rilascio dell'agibilità ad uso abitativo.

Resta comunque possibile effettuare la regolarizzazione delle sole opere interne.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri.

Il fabbricato attuale è stato realizzato sulla base del Permesso di Costruire N. 47/2011 del 10/04/2011 (Pratica Edilizia N. 20883) rilasciato alla società ██████████, per mezzo del quale si provvedeva a demolire un vecchio fabbricato per realizzare un manufatto con sei unità immobiliari abitative del tipo a schiera.

Successivamente, in corso di costruzione sono state apportate delle modifiche a loro volta dichiarate con DIA protocollo 19703 del 10/05/2013.

A conclusione delle opere è stata inoltre rilasciata Certificazione di Agibilità in data 16/10/2013 (questa però, a causa delle difformità riscontrate, una volta effettuate le regolarizzazioni del caso, andrà nuovamente richiesta a meno che non si proceda con l'esatta rimessa in pristino dei luoghi).

Non sono state reperite domande di condono o sanatoria edilizia.

In allegato alla presente vengono riportate le copie del Permesso di Costruire N. 47/2011, della DIA protocollo 19703 del 10/05/2013 e della Certificazione di Agibilità.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Dall'esame dei progetti reperiti presso gli uffici comunali e dal raffronto tra gli stessi e la situazione constatata sui luoghi, si è avuto modo di verificare che ad oggi risultano delle difformità per le quali non è stata riscontrata la presenza del dovuto e relativo titolo abilitativo edilizio.

Tali difformità sono:

- al piano terra, il box originariamente collocato a lato della porzione abitativa è stato annesso all'abitazione e trasformato nella destinazione d'uso che è divenuta abitativa mediante la realizzazione di tramezzature ed apertura di una porta di comunicazione per mezzo delle quali è stato creato un ambiente da me chiamato Sala Hobby, un bagno ed un disimpegno;

- al piano primo il sottotetto collocato superiormente al box è stato messo in comunicazione con la parte abitativa per ricavarne una soffitta (nella quale, al momento dei sopralluoghi è stata riscontrata la presenza di due letti ma che, per l'altezza molto ridotta -massima di m 2.50, minima di m 1.05-, non presenta i requisiti per essere abitabile); al fine di effettuare tali operazioni, è stata modificata in parte anche la configurazione delle tramezzature degli altri vani ove è stato creato un disimpegno.

Come detto, non sono state reperite le certificazioni di conformità degli impianti ma dall'osservazione degli stessi, questi non sembrano presentare la necessità di un adeguamento normativo.

Dall'esame della documentazione acquisita si ritiene che in merito agli interventi di Cambio della destinazione d'uso del locale garage, l'aggiudicatario non potrà presentare domanda di condono sulla base del combinato disposto degli art. 46, comma 5°, del DPR 6 giugno 2001, n. 380 [Le nullità di cui al presente articolo non si applicano agli atti derivanti da procedure esecutive immobiliari, individuali o concorsuali. L'aggiudicatario, qualora l'immobile si trovi nelle condizioni previste per il rilascio del permesso di costruire in sanatoria, dovrà presentare domanda di permesso in sanatoria entro centoventi giorni dalla notifica del decreto emesso dalla autorità giudiziaria.] e art. 40, comma 6 della L. 28 febbraio 1985, n 47 [Nella ipotesi in cui l'immobile rientri nelle previsioni di sanabilità di cui al capo IV della presente legge e sia oggetto di trasferimento derivante da procedure esecutive, la domanda di sanatoria può essere presentata entro centoventi giorni dall'atto di trasferimento dell'immobile purché le ragioni di credito per cui si interviene o procede siano di data anteriore all'entrata in vigore della presente legge], perché le ragioni del credito non risultano antecedenti alla data di entrata in vigore della Legge 47/85, cosa che fa decadere uno dei requisiti base.

E' da rilevare infine che, comunque, l'altezza interna del locale non è tale da farlo rientrare tra i requisiti minimi per il rilascio dell'agibilità ad uso abitativo.

Resta comunque possibile effettuare la regolarizzazione delle sole opere interne.

In considerazione del fatto che non sarà possibile effettuare la regolarizzazione delle opere difformi, nella presente relazione non verranno quantificati i costi di una eventuale sanatoria.

Nella quantificazione del valore da porre a base d'asta invece, verranno effettuate le opportune decurtazioni a riduzione del valore intrinseco che il bene possiede in virtù delle difformità riscontrate.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

L'unità in esame non è compresa in un condominio; pertanto non vi sono né vincoli né oneri condominiali.

Dall'esame della documentazione reperita, più precisamente nell'atto di acquisto che l'attuale proprietà ha fatto dalla ditta costruttrice, è risultato che:

"LA PARTE ACQUIRENTE DICHIARA DI ADERIRE AL CONSORZIO "LIDO DEI PINI" E SI OBBLIGA PER LE CARATURE MILLESIMALI CHE LE COMPETONO AL PAGAMENTO DELLE QUOTE CONSORTILI DI SUA SPETTANZA DALLA DATA 9 DICEMBRE 2013."

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Trattandosi di un solo immobile costituente una unità immobiliare non divisibile senza alterarne le regolari condizioni di utilizzabilità, la vendita può avvenire in un unico lotto.

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un lotto unico così costituito:

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Anzio (RM) - Via dei Fiordalisi N. 11 Località Lido dei Pini, interno 5, piano terra-Primo

Porzione di Villino plurifamiliare elevantesi su piani terra e primo distinto con il numero interno 5 (cinque), composto al piano terra da ingresso-salone con angolo cottura, bagno e Sala Hobby con annesse due corti esclusive, al piano primo da camera, disimpegno, bagno e soffitta. Il lotto è collocato all'interno di una vasta area residenziale in località Lido dei Pini.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 42, Part. 642, Sub. 513, Categoria A7

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 191.900,00

Da indagini effettuate è stato determinato che:

- secondo le valutazioni dell'OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare tenuto dall'Agenzia delle Entrate), i prezzi degli appartamenti simili ubicati in zona oscillano da un minimo di € 1.100,00 ad un massimo di € 1.550,00 al metro quadrato di superficie lorda;

- dai vari annunci immobiliari pubblicati da agenzie operanti in zona, il prezzo delle abitazioni è invece risultato oscillante tra un minimo di € 1.000,00 ad un massimo di € 1.700,00 al metro quadrato.

Sulla base delle caratteristiche dell'unità immobiliare in esame e dall'esito delle suddette ricerche, si è stabilito e ritenuto congruo un valore di 1.400 €/mq che è stato utilizzato a base della stima.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Villetta Anzio (RM) - Via dei Fiordalisi N. 11 Località Lido dei Pini, interno 5, piano terra-Primo	137,06 mq	1.400,00 €/mq	€ 191.884,00	100,00%	€ 191.900,00
Valore di stima:					€ 191.900,00

Valore di stima: € 191.900,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	5000,00	€

Valore finale di stima: € 186.900,00

Non potendo procedere alla regolarizzazione di tutte le difformità riscontrate, si è stabilito che la rimessa in pristino dei luoghi e la regolarizzazione delle sole opere interne possa avere un costo pari a circa 5.000,00 €.

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Considerato che l'udienza per la prosecuzione della procedura è stata fissata per il giorno 31/03/2020, la presente relazione doveva essere inviata alle parti entro il 01/03/2020 (30 giorni prima dell'udienza).

In realtà la relazione preliminare è stata inviata alle parti a mezzo PEC (come da ricevute allegate) in data 29/02/2020 e quindi entro i termini stabiliti.

Le parti, a loro volta avevano tempo fino al giorno 16/03/2020 (15 giorni prima dell'udienza) per far pervenire al CTU eventuali osservazioni.

Geom. Paolo Mosconi – via Stampiglia N. 51-53 - 00075 - Lanuvio (Roma)
tel. 06.9278.426 - cell. 393.8272.010 – 335.6386.250 – fax 06.233.221.782
e-mail: paolomosconi@tiscali.it

Entro tale data e ancora oggi, al momento della stesura della presente non sono giunte osservazioni da nessuna delle parti.

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Lanuvio, li 18/03/2020

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Mosconi Paolo

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Altri allegati - Documentazione fotografica
- ✓ N° 2 Altri allegati - Visure catastali ed ipotecarie
- ✓ N° 3 Altri allegati - Documentazione urbanistica
- ✓ N° 4 Altri allegati - Variazione catastale
- ✓ N° 5 Altri allegati - Varie

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Anzio (RM) - Via dei Fiordalisi N. 11 Località Lido dei Pini, interno 5, piano terra-Primo

Porzione di Villino plurifamiliare elevantesi su piani terra e primo distinto con il numero interno 5 (cinque), composto al piano terra da ingresso-salone con angolo cottura, bagno e Sala Hobby con annesso due corti esclusive, al piano primo da camera, disimpegno, bagno e soffitta. Il lotto è collocato all'interno di una vasta area residenziale in località Lido dei Pini. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 42, Part. 642, Sub. 513, Categoria A7 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: L'area ove è collocato il fabbricato che comprende il bene oggetto della procedura è situata in zona B1 di PRG (Satura). Le Norme Tecniche di Attuazione (NTA) del PRG per tale zona prescrivono quanto segue: "15.1 B/1. Sono le zone "sature" costruite prevalentemente nel secondo dopoguerra con interventi temporalmente differiti e con difformità volumetriche a volte anche notevoli. Esse comprendono gli interventi in essere, non realizzati del tutto o parzialmente realizzati - o realizzati con misure difformi alle prescrizioni definite dal P.R.G. vigente al momento della costruzione - ovvero non ancora costruiti ma concessi con patto ancora valido con l'Amministrazione comunale. In queste aree valgono i parametri stabiliti negli atti amministrativi. E' prevista la ristrutturazione, la demolizione e ricostruzione, totale o parziale. In ogni caso, al fine di migliorare l'assetto qualitativo del luogo nonché la vivibilità delle abitazioni, secondo i criteri stabiliti nell'articolo precedente, è consentito un aumento di superficie pari a un massimo del 15%. Questa percentuale aumenta fino al 20% per cento nel caso in cui - mediante l'unione di due o più fabbricati - si determini una migliore e qualitativamente superiore, organizzazione degli spazi liberi, di parcheggio e di verde. • Nel caso in cui il fabbricato esistente non abbia sviluppato la volumetria prevista dalla normativa del P.R.G. vigente al momento del rilascio della concessione edilizia, è ammesso di realizzare la superficie mancante e di usufruire del "bonus" del 15 o 20% sul totale della superficie che si sarebbe potuta realizzare. • Nel caso invece che sia stata superata la volumetria prevista dalla normativa di P.R.G. vigente al momento del rilascio della concessione edilizia, non è consentito nessun aumento di superficie utile. • Nel caso di lotti liberi non individuati nella cartografia alla scala 1:2000 (e non derivanti da frazionamenti eseguiti dopo la data di adozione delle presenti norme) valgono le prescrizioni del successivo articolo 15.2 B/2". Dall'esame della documentazione acquisita si ritiene che in merito agli interventi di Cambio della destinazione d'uso del locale garage, l'aggiudicatario non potrà presentare domanda di condono sulla base del combinato disposto degli art. 46, comma 5°, del DPR 6 giugno 2001, n. 380 [Le nullità di cui al presente articolo non si applicano agli atti derivanti da procedure esecutive immobiliari, individuali o concorsuali. L'aggiudicatario, qualora l'immobile si trovi nelle condizioni previste per il rilascio del permesso di costruire in sanatoria, dovrà presentare domanda di permesso in sanatoria entro centoventi giorni dalla notifica del decreto emesso dalla autorità giudiziaria.] e art. 40, comma 6 della L. 28 febbraio 1985, n 47 [Nella ipotesi in cui l'immobile rientri nelle previsioni di sanabilità di cui al capo IV della presente legge e sia oggetto di trasferimento derivante da procedure esecutive, la domanda di sanatoria può essere presentata entro centoventi giorni dall'atto di trasferimento dell'immobile purché le ragioni di credito per cui si interviene o procede siano di data anteriore all'entrata in vigore della presente legge], perché le ragioni del credito non risultano antecedenti alla data di entrata in vigore della Legge 47/85, cosa che fa decadere uno dei requisiti base. E' da rilevare infine che, comunque, l'altezza interna del locale non è tale da farlo rientrare tra i requisiti minimi per il rilascio dell'agibilità ad uso abitativo. Resta comunque possibile effettuare la regolarizzazione delle sole opere interne.

Prezzo base d'asta: € 186.900,00

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 470/2019 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 186.900,00

Bene N° 1 - Villetta			
Ubicazione:	Anzio (RM) - Via dei Fiordalisi N. 11 Località Lido dei Pini, interno 5, piano terra-Primo		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Villetta Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 42, Part. 642, Sub. 513, Categoria A7	Superficie	137,06 mq
Stato conservativo:	L'immobile si presenta sia internamente che esternamente in buone condizioni manutentive.		
Descrizione:	Porzione di Villino plurifamiliare elevantesi su piani terra e primo distinto con il numero interno 5 (cinque), composto al piano terra da ingresso-salone con angolo cottura, bagno e Sala Hobby con annesse due corti esclusive, al piano primo da camera, disimpegno, bagno e soffitta. Il lotto è collocato all'interno di una vasta area residenziale in località Lido dei Pini.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi senza titolo		